



EJ REAL ESTATE R&D INSTITUTE
中国5A级社会组织单位



中国国土经济学会国土交通综合规划与开发(TOD)专业委员会
TOD Committee of China Society of Territorial Economists

中国城市轨道交通 TOD 监测月报

(2024年3月)

TOD

出品单位

上海易居房地产研究院

中国国土经济学会国土交通综合规划与开发 (TOD) 专业委员会

《中国城市轨道交通 TOD 监测月报》是由上海易居房地产研究院与中国国土经济学会国土交通综合规划与开发（TOD）专业委员会共同研发，旨在以动态的眼光、全面的视角跟踪全国及各城市 TOD 政策及行业动向，地铁公司和典型房企的 TOD 土地成交和项目动态，进而了解并研判行业发展的新政策、新动态和新方向。

➤ 政策动态方面，3月份收录7条重要政策。郑州和天津城市更新规划强调“推动轨道周边用地开发”，北京、深圳和广州的规划文件分别提出建设绿色高效轨道交通、面向多元需求的轨道交通体系、全球超级湾区交通网络，展现出轨道交通的重要作用和发展趋势。

➤ 行业动态方面，上海虹桥国际开放枢纽经济密度达到4亿元/平方公里，为全国综合枢纽建设树立了典范；北京“2024年交通综合治理行动计划”提出推动站城融合的多项工作，期待在“轨道+土地”融合发展方面实现政策创新；广东省2024年重点项目计划涉及56个铁路及城轨项目。

➤ 企业动态方面，3月份济南轨道交通、杭州滨江集团、杭州钱江新城等企业成功获取TOD土地，显示出TOD土地市场的活跃态势；越秀地产发布的2023年业绩报告显示，TOD项目销售贡献率约20%，为公司的持续和高质量发展提供了强大动力；杭州交投集团与华润置地签署战略合作协议，计划在城市运营、片区开发、TOD综合体开发等领域加强合作。

➤ 项目动态方面，济南轨道交通集团承建的首个租赁住房项目“彭家庄社区”试运营，上海三轨上盖TOD项目-北外滩虹口源·717入市，西安山海境TOD展厅正式开放，广州黄埔区元岗车辆段综合开发项目、福州地铁睿通和罗汉山TOD项目、成都梓潼官站TOD综合开发项目三期1号地块等开工。

摘要

一、政策动态

1. 《郑州市城市更新专项规划》提出“推动轨道周边用地开发”

3月7日，《郑州市城市更新专项规划》（2023-2035年）（以下简称《规划》）

正式发布。《规划》提出**推动轨道周边用地开发**，合理引导轨道周边地区商业、商务、公共服务、文化娱乐等公共功能用地比例，促进土地混合复合使用和立体化开发。推进京广铁路、陇海铁路两侧50米防护带内非法建筑腾退，建设“铁路+绿道+节点绿地”的城市绿契，打造可阅读的铁路记忆。实施块点激活，促进公共空间均好便利；选取重要中心区、产业集聚区、商业集中区、TOD重点区域、历史文化资源富集区域、结构性开敞空间等重点更新单元创新城市更新模式。

点评：TOD与城市更新的结合成为趋势。

2. 《济南都市圈发展规划（2024-2030年）》提出“共建轨道上的都市圈”

3月8日，山东省政府网站公布《济南都市圈发展规划（2024-2030年）》（以下简称《规划》）。《规划》提出**共建轨道上的都市圈**。以济南枢纽为核心，完善都市圈轨道交通网络布局，统筹干线铁路、城际铁路、市域（郊）铁路规划建设，并做好与城市轨道交通衔接，构建一体化、多层次的都市圈内联外通轨道交通运输体系。在都市圈主要通勤方向上构建“环米字型”轨道交通主骨架，积极推进济南至滨州高速铁路、淄博至博山铁路改造工程、济南至枣庄铁路、德商高铁，有序推动市域（郊）铁路发展。加快济南轨道交通3号线二期、济南轨道交通4号线一期、济南轨道交通6号线、济南轨道交通7号线一期、济南轨道交通8号线一期、济南轨道交通9号线一期、济南东站至济阳区有轨电车项目建设，规划建设济南云巴高新东区环线等低运量轨道交通线网。

点评：轨道交通是加快都市圈形成的核心引擎，“轨道+物业”是促进都市圈成熟的巨大推手。

3. 《北京城市副中心建设国家绿色发展示范区实施方案》提出建设高效绿色的轨道交通

3月15日消息，国家发展和改革委员会、北京市人民政府近日联合印发《北京城市副中心建设国家绿色发展示范区实施方案》。方案提出，推动绿色发展理念融入北京城市副中心经济社会发展各领域全过程，到2035年，以绿色为底色的现代化北京城市副中心基本建成。在建设便捷畅达的绿色交通示范方面，**建设高效绿色的轨道交通**。将绿色低碳理念贯穿到轨道交通基础设施建设、管理和运维全过程，高质量建成站城一体的北京城市副中心站综合交通枢纽，推动干线铁路、城际铁路、市域（郊）铁路融合发展，并做好与城市轨道交通衔接协调，同步推进城市航站楼功能建设。优化轨道线网，研究市郊铁路城市副中心线向东延伸服务北三县地区，满足通勤圈重点区域通勤需要，推动形成“一环六横四纵”的轨道交通格局。推动区域绿色低碳交通一体化。加快推进“轨道上的京津冀”建设，打造安全、高效、便捷、绿色、智能的综合交通体系，加快建设22号线（平谷线）、京唐城际等一批线路，全力推动厂通路等一批跨界道路建设。

点评：该方案通过推动高效绿色的轨道交通建设，展现了中国政府在促进交通可持续发展和提升城市副中心综合承载能力方面的前瞻性和行动力。

4. 《天津“津城”城市更新规划指引（2023—2027年）》强化TOD建设

3月18日，天津市规划和自然资源局发布《天津“津城”城市更新规划指引（2023—2027年）》。在传统商圈商务楼宇更新提升方面提出完善配套功能。提升交通配套设施，改善交通微循环，**强化TOD建设，推进轨道站点及周边地区一体化设计**；构建商圈立体步行体系；鼓励有条件的商圈进行地下车库的互联互通和智能化改造。盘活闲置低效用地及房屋资源，**鼓励用地功能混合使用**，兼容补充养老、托幼等公共服务设施短板。发挥综合效能。**突出轨道TOD建设、公交设施复合化利用**在完善城市空间布局、优化产业结构、提升交通服务能力

等方面的引导作用，补充完善停车设施和市政基础设施。在红桥区城市更新导向中提出充分发挥西站交通枢纽优势，以打造京津冀同城商务区和盘活低效商业载体为更新重点，充分借助地铁建设有利契机，带动地区开发建设，补足基础设施短板。

点评：天津持续推动“TOD+城市更新”项目落地生根，未来3年天津市TOD项目开发建设规模将达到300万平方米以上。

5. 《绍兴市融杭发展规划》提出构建对接顺畅、便捷高效的同城化交通综合网络

为贯彻实施《杭州都市圈发展规划》《杭州都市圈发展规划实施方案》，推动与杭同城，绍兴市人民政府3月22日印发《绍兴市融杭发展规划》（以下简称《规划》）。《规划》明确主要目标：到2027年，绍兴融杭发展取得显著成果，初步实现融杭重点区域与杭州中心城区同城发展，成为全省最具示范意义的同城化实践单元。其中包括基础设施网络贯通，成为都市圈最佳畅联区。共同建成具有全球影响力的航空枢纽型基础设施，构建对接顺畅、便捷高效的同城化交通综合网络。轨道线网、高快速路网更加密集，城际“断头路”基本消除，通行瓶颈位明显减少。融杭重点区域轨道交通运营里程达到321公里（包含高铁），高速公路里程达到656公里，全面实现绍兴、杭州中心城区半小时通达。

点评：融杭重点区域轨道交通TOD项目值得关注。

6. 《深圳市适应气候变化规划（2023-2025年）》提出构建面向多元需求的轨道交通体系

3月23日，在深圳市2024年“世界气象日”主题活动上，深圳市生态环境局发布了《深圳市适应气候变化规划（2023-2025年）》。该《规划》是国内首个市级适应气候变化中长期规划。《规划》提出优化城市空间布局和国土集约

利用。加强城市空间复合利用，适度促进立体开发和功能混合，打造集多种功能于一体的多元、便捷、紧凑空间，激发城市生活和生产空间活力。深化完善绿色出行体系建设。打造“轨道-公交-慢行”设施融合的绿色出行体系，提升公共交通运行效率，降低人均碳排放强度。构建面向多元需求、覆盖城市主要轴带和节点的多模式、多层次的轨道交通体系。打造优质公交出行服务，依托智慧化手段提升车辆运营调度效率，精准匹配公交供需，加快推进常规公交与轨道交通网络的融合与一体化运营。完善城市步行和非机动车慢行交通系统，提升步行、自行车等出行品质，营造15分钟社区生活圈。到2025年，轨道交通800米人口岗位覆盖率达到58%，自行车道里程达到3500公里，绿色交通出行分担率达到81%。

点评：深圳市发布的《适应气候变化规划》体现了其在全国气候适应规划方面的领先地位，通过推动绿色出行和城市空间优化（这正与TOD理念不谋而合），旨在构建一个更加可持续、高效、低碳的城市交通和生活环境，为全球城市应对气候变化提供了宝贵的经验和示范。

7. 《广州市综合交通体系规划（2022-2035年）》规划建设全球超级湾区交通网络

3月27日，广州市规划和自然资源局对《广州市综合交通体系规划（2022-2035年）》进行公示，广泛征求公众意见。《规划》从提升国际综合枢纽能级，促进交通与生产、生活、生态空间融合，推动交通各子系统协调发展三方面，构建现代化城市综合交通体系。《规划》指出**城际轨道方面要建设全球超级湾区互通网络：提质增效面向湾区城际铁路网络**。构建畅通便捷的城际铁路网络，织密全球超级湾区互通网络，实现“湾区1小时交通圈”。规划布局15条城际铁路线路，实现广州与佛山、东莞中心城区30分钟互达，周边城市1小时互达。《规划》指出**建设轨道城市：建设轨道上的广佛都市圈**，促进多层次网络融合，支撑各类资源要素在广州集聚扩散，助力城市能级和核心竞争力提

升。总体规模约 2000 公里，形成“环+放射”网络结构，分为三个功能层级，其中的轨道快线 A 共 6 条 347 公里，承担中心城区与外围城区级邻穗城市中心间的高速联系功能，主要服务广州都市圈通勤客流。轨道快线 B 共 12 条 662 公里，承担中心城区内中长距离出行及与外围城区的快速联系功能，主要服务广州市与内出行客流。37 条共 1004 公里的轨道普线，承担中心城区及其连绵发展地区走廊加密，以及外围城区独立成网，主要服务“三核四极”内部出行客流。

点评：广州通过构建全球超级湾区互通网络和多层次轨道交通系统，不仅能提升城市的国际枢纽地位，而且还能促进交通与城市空间的深度融合，广州及周边地区的 TOD 市场空间巨大。

二、行业动态

1. 虹桥国际开放枢纽经济密度达到 4 亿元/平方公里

从 3 月 2 日举行的上海市政府新闻发布会上了解到，《虹桥国际开放枢纽建设总体方案》实施三年来，虹桥国际开放枢纽“一核两带”7000 平方公里全域生产总值从 2020 年的 2.3 万亿元增长至 2023 年的 2.8 万亿元，经济密度达到 4 亿元/平方公里，是长三角平均水平的 4.7 倍。

点评：虹桥国际开放枢纽为全国综合枢纽建设树立了典范。

2. 全国首个跨省域高新区重点地块首次公开推介

3 月 5 日，2024 年长三角一体化示范区开发者联盟重大项目对接会在吴江举办。在会上集中展示环节，示范区跨省域高新区重点地块首次公开推介。青浦区朱家角镇重点推介上海轨交 17 号线朱家角站南侧 TOD 区域，约 1400 亩，该地块拟以人工智能和制造业深度融合发展方向，打造工业、研发融合的科技

型产业社区。吴江区黎里镇重点推介苏州南站科创新城项目和城市更新项目：苏州南站科创新城将以枢纽经济为载体，加快创新研发和商务服务功能发展；城市更新项目欢迎社会各界参与一级土地整理、公用基建等，以及零星低效产业用地盘活更新。

点评：深耕 TOD 和城市更新领域的相关企业可以积极关注。

3. “2023 北京通勤特征年度报告”显示北京中心城平均通勤时耗 51 分钟

3月8日，北京交通发展研究院发布“2023北京通勤特征年度报告”，对市民去年的通勤特征进行分析盘点。去年，北京市中心城平均通勤时耗51分钟，平均通勤距离13.2公里，60分钟以上通勤出行约占3成。早高峰形成7条“通勤走廊”，其中昌平至中关村方向、通州至CBD方向两条走廊通勤规模最大。北京市中心城1小时通勤圈（在中心城就业，居住地至就业地通勤时耗在1小时内）基本覆盖城市中心25公里范围，中心城1.5小时通勤圈覆盖至六环外，向东覆盖至北三县等临近区域，同时还覆盖了天津市区及天津武清地区；中心城2小时通勤圈能够覆盖河北北三县、廊坊、固安、涿州等主要进京通勤集中区域。

4. 交通运输部与宁夏回族自治区携手打造黄河流域绿色交通发展先行区

3月11日下午，交通运输部与宁夏回族自治区政府在北京签订合作协议，深入贯彻落实党的二十大和习近平总书记对宁夏工作的重要指示批示精神，携手打造黄河流域绿色交通发展先行区。根据协议，双方将全面落实国务院批复的宁夏建设黄河流域生态保护和高质量发展先行区实施方案，围绕加快建设交通强国、打造黄河流域绿色交通发展先行区深化部区合作，着力推动交通发展由追求速度规模向更加注重质量效益转变、由各种交通方式相对独立发展向更加注重一体化融合发展转变、由依靠传统要素驱动向更加注重创新驱动转变，对标

一流设施、一流技术、一流管理、一流服务，加快构建便捷顺畅、经济高效、绿色集约、智能先进、安全可靠的现代化高质量国家综合立体交通网，共同谱写交通强国宁夏篇章。

5. 交通运输部：2月全国城市轨道交通完成客运量20.5亿人次

据交通运输部3月12日消息，2024年2月，31个省（自治区、直辖市）和新疆生产建设兵团共有55个城市开通运营城市轨道交通线路308条，运营里程10205.6公里，实际开行列车317万列次，完成客运量20.5亿人次，进站量12.4亿人次。2月份，客运量环比减少6.1亿人次，降低22.9%，同比减少1.3亿人次，降低6%。2月份全国总运营里程的平均客运强度为0.693万人次每公里日，环比降低17.6%，同比降低14.4%。本月无新开通线路。

6. 上海15号线（南延伸）紫光路站TOD开发地块规划调整

3月14日~4月12日，《上海市闵行区紫竹科学园区03单元（MHP0-1003）05、06、07、15、17、18、20、21、22、24、25、26、28街坊局部调整》（草案）公示。为落实城市设计开发设想，结合轨交TOD开发，加强地下空间统筹利用，打造滨江公园开放空间，建设闵行科创城市发展新的增长极，本次调整范围位于樱桃河与黄浦江交汇处、“大零号湾”科技创新策源功能区核心区范围内。本次规划微调15号线兰香湖南路站（紫光路站）（均暂名）周边的15、22、18、24街坊商业地块，各街坊地下空间规划设置商业设施面积（地下商业面积总和上限约2.1万平方米），并通过连通道连通15号线车站及地块互相联系。同时，规划在15街坊的地下空间设置一处公交首末站/综合交通枢纽（地下形式）。落实莲花南路绿叶堂路东北角内轨交附属设施的用地。原22街坊（紫竹樱桃河以东）的幼儿园对换至17街坊。

7. 北京“2024年交通综合治理行动计划”提出推动站城融合的多项工作

3月18日，北京市发布“2024年交通综合治理行动计划”，列出6个方面、200项具体任务。根据行动计划，北京市将构建以轨道交通为骨干、地面公交为支撑、多种出行方式为补充，结构合理、衔接顺畅、便捷有序的综合交通体系。到2024年底，中心城区高峰时段平均道路交通指数力争控制在6.0左右，中心城区绿色出行比例力争达到75%。为了推动站城融合，行动计划提出，要研究建立轨道交通场站周边土地“带条件、带方案招拍挂”机制，打通“轨道+土地”融合发展路径。推动容积率指标和多种城市功能向轨道交通车站周边梯次化聚集，提升轨道交通站点周边人口、岗位覆盖率和步行可达性。同时，加快建设霍营、城市副中心站等第一批71个轨道微中心。研究西郊线沿线交通组织整体提升，推进沿线交叉路口优化、巴沟站停车楼建设等工作。

点评：期待北京“轨道+土地”融合发展的相关政策创新。

8. 绍兴市上虞区未来将建设两座TOD

根据2024年3月18日发布的《上虞区未来城战略规划环境影响评价》，绍兴市上虞区未来将建设两座TOD，一座是绍兴东站TOD，一座是大学路站TOD。其中绍兴东站TOD，规划面积约2.7平方公里，依托绍兴东站枢纽功能，建设文化、旅游、商贸、居住于一体的高品质现代化枢纽空间，探索采取PPP模式。大学路站TOD未来社区规划面积约1.1平方公里，依托大学路站打造青年潮流品质社区，通过搭建智慧服务运营中心，围绕生活、教育、创业等提供全方位服务，探索丰富立体的数字化社区管理新模式，形成集高端商务、高端商业、高端社区于一体的大型未来社区综合体。大学路站TOD，探索一级土地整理+二级项目开发+三级项目运营“三级联动”的TOD项目全生命周期开发运营体系。

9. 东方枢纽上海东站区域商业推介大会成功举行

3月25日，由浦东新区商务委员会主办、上海东方枢纽投资建设发展集团有限公司承办的东方枢纽上海东站区域商业推介大会在上海中心陆家嘴国际会议中心举行。东方枢纽依托铁路上海东站，是集航空、国家铁路、市域铁路、城市轨道交通等交通功能以及站场城开发于一体的大型综合交通枢纽，总投资1500亿元，是连接长三角与全球的世界级交通枢纽。上海东站建成后将成为仅次于上海虹桥站的上海第二大铁路客运站，将具备15台30线的车场规模，成为集国家铁路、市域铁路、城市轨道交通、机场捷运等交通功能于一体的大型综合交通枢纽。同时，通过机场联络线、21号线、陆侧捷运线、空侧道路等方式，实现与浦东机场的互联互通，提升旅客通行体验。

10. 《面向2035年中国城市交通发展战略》提出十项行动

3月29日，国家自然科学基金委员会重点项目成果暨《面向2035年中国城市交通发展战略》新书发布会在京召开。该书由国内多位城市交通领域的专家学者共同编写，从“四项坚持、三大方向、十项行动”提出了城市交通的基础公共服务供给体系和运行机制，为未来城市交通发展明确方向。新书从“四项坚持、三大方向、十项行动”提出了城市交通的基础公共服务供给体系和运行机制。其中“十项行动”包括“15分钟生活圈”服务与环境品质提升行动；通勤出行效率提升行动；创新思路，全面实施城市公共交通优先发展战略行动；超大特大城市与周边地区，政府间协同建设都市圈交通行动；加快城市交通绿色低碳转型行动；新基建带动，完善城市交通网络服务功能行动；创新城市交通规划理念，变革编制方法行动等。

11. 广东省2024年重点项目计划涉及56个铁路及城轨项目

3月29日，《广东省发展改革委关于下达广东省2024年重点建设项目计划

的通知》发布。2024年广东省共安排省重点项目1508个项目，总投资8.1万亿元，年度计划投资1万亿元；安排开展前期工作的省重点建设前期预备项目1240个，估算总投资4.5万亿元。其中铁路及城轨项目达到56个。

12. 上海市闵行区紫竹科学园区03单元地块规划调整结合轨交TOD开发

3月30日消息，闵行区规划和自然资源局近日发布了《上海市闵行区紫竹科学园区03单元（mhp0-1003）05、06、07、15、17、18、20、21、22、24、25、26、28街坊局部调整》的公示。根据公示，调整范围位于樱桃河与黄浦江交汇处、“大零号湾”科技创新策源功能区核心区范围内，控规调整落实城市设计开发设想，结合轨交TOD开发，加强地下空间统筹利用，打造滨江公园开放空间，建设闵行科创城市发展新的增长极。根据规划，地下空间功能包括商业、停车配套和辅助用房等。规划在轨交站点周边形成商业界面，并通过地下连通道相互联系，具体以建设项目规划管理阶段审定的方案为准。

三、企业动态

1. 杭州和济南两城共成交3幅TOD地块

3月份，TOD土地市场较为活跃，杭州和济南两城有三幅TOD地块出让，总用地面积约17万平方米，总建筑面积为51万平方米，土地总价达到62亿元，其中两幅地块由杭州城星汇产业运营发展有限公司和济南轨道交通集团置业有限公司底价获得，另一幅地块由杭州滨江房产集团股份有限公司溢价23.63%竞得。

表：2024年3月份典型城市TOD地块成交信息

单位：m²、万元

城市	土地名称	土地属性	建筑面积	用地面积	成交总价	竞得企业	成交日期

杭州	四堡七堡单元 JG1402-78、 JG1402-85 地块	商办	209,297	52,051	233,808	杭州城星 汇产业运 营发展有 限公司	3-6
济南	5号同德街北、 龙义路东 JY-01- 2023-051	纯住宅	159,659	76,028	16,605	济南轨道 交通集团 置业有限 公司	3-10
杭州	西兴单元 BJ030202-15、 BJ030202-20 地 块	商住	142,008	41,767	371,434	杭州滨江 房产集团 股份有限 公司	3-29
合计			510,964	169,846	621,847		

数据来源：CRIC、易居研究院

3月6日，杭州钱江新城开发集团有限公司全资子公司-杭州城星汇产业运营发展有限公司以23.38亿元拿下杭州五堡TOD一期项目，出让面积约5.21公顷，成交楼面价11171元/m²。根据规划文件要求，五堡TOD一期项目，即四堡七堡单元JG1402-78、JG1402-85地块，分为两个子地块。其中，JG1402-78地块用地面积约4.54公顷，为商业商务兼城市轨道交通性质，建筑限高91米，1.5≤容积率≤4.2。JG1402-85地块用地面积约0.67公顷，为商业商务兼文化设施用地，1.5≤容积率≤2.8，建筑限高45米。

3月10日，济南轨道交通集团置业有限公司竞得济南市济阳区1宗住宅用地。该地块位于济南市济阳区长清区孝里镇，建设用地面积76028m²，规划建筑面积159659m²，成交总价为16605万元，成交楼面价1040元/m²。

3月29日，经过64轮竞价，杭州滨江房产集团股份有限公司以总价371434万元竞得星民路TOD，楼面价23095元/m²，溢价率23.63%。地块位于地铁6号线星民路站，地块东侧就是杭州的地标之一，智慧之门。靠近滨江区政府和奥体，地块精装限价49300元/m²。

2. 北京城建设计集团与重庆城市交通开发投资集团座谈交流

3月5日，北京城建设计集团公司党委副书记、总经理裴宏伟赴重庆，与重庆城市交通开发投资（集团）有限公司党委书记、董事长石继东座谈，就加

强双方合作进行深入交流。近年来，北京城建设计集团发挥轨道交通领域设计、技术优势，优质完成了重庆轨道交通“十三五”规划、“十四五”规划、20条线路可研及预可研、四期建设规划编制等重点前期咨询工作，以及1号线、4号线、6号线、10号线等线路勘察设计总承包工作。当前正在推进重庆轨道交通第五期建设规划编制，4号线西延、15号线、2号线改造工程等多个设计总承包项目，并以PPP+TOD模式实施市郊铁路璧铜线建设任务，持续为重庆轨道交通发展和城市建设贡献力量。

3. 青岛地铁组织召开青岛 TOD 一号工程站前商业商务组团建筑概念方案设计国际征集专家评审会议

3月13日，青岛市地铁工程建设指挥部组织召开青岛 TOD 一号工程站前商业商务组团建筑概念方案设计国际征集专家评审会议。5家入围单位分别对站前商业、商务金融共计7个地块的建筑概念方案、城市设计规划、片区建筑风貌、地上地下一体化统筹等进行深入浅出的方案解读。评审组围绕设计理念、功能布局、建筑形态、开发强度和站前城市形象等方面，与各参赛单位进行了深入的讨论和交流，并评选出前三名。作为地铁建设和地铁沿线开发建设以及重点低效片区开发建设的重点项目，青岛 TOD 一号工程依托交通区位优势，加快地铁 TOD 综合开发，面向未来构建产业创新和城市发展的新生态。

4. 深铁置业 2024 年品牌推介暨供应商大会举行

3月22日，深铁置业 2024 年品牌推介暨供应商大会举行。400位来自“轨道+物业”产业链上下游涉及建设、设计、服务等领域的供应商代表出席了本次活动。为充分发挥轨道交通带动周边产业发展的牵引和撬动作用，进一步打造高质量的“轨道+”产业链，大会还向与会供应商推介了多个即将入市 TOD 品牌项目。由深铁集团重点打造的 10 个 TOD 项目，涉及住宅、人才房、商业、公

园、写字楼和基础设施建设等领域，于大会上集中亮相，描绘出“轨道上的都市圈”连接美好生活的图景。其中，以鲤鱼门、大运转、长圳站3个站点为代表的TOD综合开发项目备受关注。

5. 越秀地产2023年TOD项目销售贡献率近两成

3月26日，越秀地产股份有限公司发布2023年年度业绩报告。2023年，越秀地产实现营业收入802.2亿元，同比增长10.8%，核心净利润达34.9亿元。2023年内越秀地产累计合同销售金额约为1420.3亿元，同比上升13.6%，其中TOD项目实现合同销售金额约273.7亿元，同比上升23.9%。土地储备方面，截至2023年底，越秀地产拥有总土地储备约2567万平方米，一线及核心二线城市占比为95%。2023年，越秀地产通过“6+1”多元化增储模式于11座一二线城市合共新增28幅土地，总建筑面积约491万平方米，新增可售货值约1300亿元。在新增土储中，TOD项目依然是亮点，越秀地产在广州和杭州共开发9个TOD项目，TOD项目的总土地储备达到331万平方米，约占越秀地产总土地储备的12.9%。

点评：越秀地产2023年的年报有两大亮点：首先，TOD项目的销售金额占据了全年总销售额的19.3%，达到近五年来的最高比例，这一数据凸显了在房地产市场调整期内，TOD项目依旧赢得了市场的广泛认可，并为企业的业绩增长做出了显著贡献。其次，TOD项目的土地储备的增长，不仅彰显了公司在TOD业务上的全国化战略布局正持续推进，而且为企业的持续和高质量增长注入了强劲动力。

6. 杭州交投集团与华润置地签署战略合作协议

3月28日，杭州交投集团与华润置地签署战略合作协议。集团公司党委书记、董事长朱春雷，华润置地董事会主席李欣，双方有关人员出席座谈会及签

约仪式。华润置地是华润集团旗下负责城市建设运营的业务单元，是行业领先的城市投资开发运营商。交投集团围绕杭州西站实施站城一体融合开发，高质量推进云城核心区板块建设。基于双方在西站新城地块的良好合作基础，此次双方建立战略合作伙伴关系，拟在城市运营、片区开发、TOD综合体开发等领域加强全方位深入合作。

四、项目动态

1. 济南轨道交通集团承建的首个租赁住房项目“彭家庄社区”试运营

3月2日，由济南轨道交通集团承建的租赁住房项目“彭家庄社区”举行入住签约仪式，标志该项目投入试运营。彭家庄社区位于唐冶片区核心区域，周围配套齐全，交通便利，东邻唐冶中央公园，北邻2号线彭家庄地铁站。这是济南轨道交通集团承建的租赁住房项目中首个试运营的项目。社区配有一居室（约35平方米）、两居室（约60平方米）、三居室（约90平方米）等多种户型，共1319套租赁房源，满足租户对租赁住房“多户型、全功能、乐生活”的需求，严格选用环保、安全、耐用的装修材料和家具，实现租户“拎包入住”“安心入住”。



2. 杭州富阳首个公交场站 TOD 预计今年底投用

从杭州富阳区交通集团了解到，银湖公交中心站项目已进入地下一层的底板浇筑阶段，该项目总体建设进程顺利，目前已完成总工程量的 30%，预计今年 10 月完工，年底投用。银湖公交中心站是富阳首个公交场站 TOD 项目。项目位于银湖街道地铁 6 号线受降站 C 口附近，总用地面积为 0.3458 公顷，总建筑面积 11712.17 平方米，分为地下一层和地上六层，是富阳第一个采用地上及地下的车站，地上六层可以商用、办公等，项目工程概算总投资 5662.20 万元。



3. 广州黄埔区有轨电车 2 号线元岗车辆段综合开发项目开工

3 月 12 日上午，广州黄埔区有轨电车 2 号线元岗车辆段综合开发项目，在云埔片区元岗地块举行开工仪式。这是广州开发区交投集团首个独立开发的房地产综合开发项目，也是提升片区交通基础设施和城市配套服务能力的一大力作。项目将元岗旧村改造与车辆段进行综合开发，其盖板及盖下工程是黄埔区有轨电车 2 号线全线顺利开通运营的重要保障设施，上盖住宅部分承担了刘村社区元岗旧村更新改造的复建安置功能。项目总用地面积为 9.26 万 m^2 ，总建筑面积约 40 万 m^2 （含盖板），其中住宅建筑面积约 21 万 m^2 ，项目总投资达 38.7 亿元。



4. 福州地铁睿通、罗汉山 TOD 项目正式开工

3月12日上午，由福州地铁置业有限公司建设的地铁睿通及罗汉山项目正式开工。其中地铁·睿通项目位于福州市鼓楼区福马路南侧，六一中路西侧，与地铁滨海快线闽都站B口合建，总建筑面积为10742.92平方米。项目以交通为导向，巧妙地将办公楼与周边交通网络相结合，打造高效、便捷、舒适的办公环境。



地铁·罗汉山项目位于福州市晋安区新店镇山北路与玄南岭路交叉口西南侧，紧邻地铁1号线罗汉山站A3口，总建筑面积约为15574平方米。项目依托“轨道交通+租赁住房”建设模式，以保障租客居住生活为核心，将“居住、商业、社交、文娱、服务”联动一体，营造全新的租赁社区。



5. 宁波甬江 TOD 体育公园二期即将开启运营

3月14日消息，由宁波轨道交通牵头打造的浙江省首个综合性 TOD 体育公园——宁波甬江 TOD 体育公园，今年将迎来二期项目。在一期篮球、足球、游泳等五大运动项目基础上，二期将增设马术、网球、匹克球等多个项目，两期总占地面积约 158 亩。其中马术项目计划今年上半年投入运营，将打造为青少年马术训练基地，同时具备承办国内外高等级业余马术联赛的水准。宁波甬江 TOD 体育公园位于甬江北岸，轨道交通 2 号线压赛堰站与 3 号线大通桥站区间。项目分为一、二期，一期占地约 118 亩，于去年 9 月正式开园运营，拥有气膜室内篮球馆、羽毛球馆、游泳馆、足球场、腰旗橄榄球、露营基地等多种业态。

6. 上海三轨上盖 TOD 项目-北外滩虹口源·717 入市

3月16日，北外滩城市更新赋新作品“北外滩虹口源·717”——接待中心正式开放。项目坐拥多维立体交通的出行格局，4 号线、10 号线及规划中的 19 号线三条轨交通达全城；新建路隧道、外滩隧道直通陆家嘴和外滩，高效便捷；项目总建筑面积约 28 万方，融荟住宅、商业、办公等多重复合业态，是内部自成一体、自成中心、自成超级繁华的超级生活单元。首期房源户型为建面约 101-356 平方米的 2-4 房，豪华入户、全明户型、全屋奢装。



7. 西安中建·轨交·山海境 TOD 展厅正式开放

3月16日，“澎湃山海境见未来”中建·轨交·山海境项目TOD展厅在西安正式开放。中建·轨交·山海境，是由中建东孚、中建丝路建设、西安市轨道交通集团与中建新疆建工，强强联合打造的西安市首个TOD综合体项目。项目总占地约235.75亩，总建筑面积：约568582.09 m²，是以公共交通为中心，将出行、居住、工作、购物、休闲、娱乐等功能集中于一体，形成高效、集约、舒适、绿色的城市空间构筑“微缩城市”。



8. 上海金海路站上盖—浦发上城举行奠基仪式

3月18日，由上海建工一建集团总包承建的金桥地铁上盖 J9A-02 地块酒店及商业项目（暂名）和金桥地铁上盖 J9B-14 地块住宅及商业项目（暂名）奠基仪式举行。金桥地铁上盖片区“浦发上城”（暂名）开发共计7个地块，总用地面积 39.4 万 m²。其中板上用地面积 27.6 万 m²，板下用地面积 11.8 万 m²，总计容建筑面积约 62.94 万 m²。其中，J9A-02 地块和 J9B-14 地块，位于金海路以南，金穗路以东，14 号线金桥停车场列检库以北，赣桥路以西。两地块合并区域，总用地面积 66753.6m²，总建筑面积 276688.93m²，其中地上地上面积 180821.42m²，地下面积 95867.51m²。



9. 京廊城际产业园 EPC 项目实现正负零

3月23日，由中建一局建设发展公司承建的京廊城际产业园 EPC 项目 2 号地块塔楼顺利冲出正负零，标志项目正式进入地上主体结构施工阶段，全面冲刺打造京津冀一体化 TOD4.0 模式标杆工程。京廊城际产业园 EPC 项目位于河北省廊坊市经济技术开发区，总建筑面积约 28 万平方米，建筑业态包括企业总部、5A 级写字楼、酒店、地上停车楼、商业以及配套设施。作为环首都经济带交通枢纽之一“廊坊北站”的重要配套商业综合体，京廊城际产业园 EPC 项目以 TOD 模

式与车站一体开发、整体运营,致力于实现陆铁零换乘、站城一体化。

10. 南京燕江新城站地铁上盖 TOD 项目 4 月底封顶

3月24日消息,南京燕子矶新城的燕江新城站地铁上盖 TOD 项目已经进入主体施工阶段,预计将在今年4月底完成主体结构封顶。项目东邻笆斗山路,南邻神农路,西邻燕霞路,北邻燕雅苑小区,地块南侧紧邻轨道交通6号线燕江新城站,项目规划建设为居住社区中心、公交场站。项目总建筑面积约6.41万平方米,其中地上六层建筑面积约3.45万平方米,主要功能为居住社区中心相关配套设施;地下两层建筑面积约2.96万平方米,其主要功能为社区商业服务设施、停车场、设备用房以及地铁配套设施等。

11. 河南首个 TOD 房建项目-郑轨云麓首栋封顶

3月25日,由中铁四局承建的郑轨云麓施工总承包02标9#楼顺利封顶,成为河南省首个完成封顶施工的 TOD 房建项目单体建筑。郑轨云麓由郑州地铁集团下属轨道交通置业有限公司开发,是河南省首个“TOD”地铁上盖项目,项目位于郑州市主城区的中原区,属于西三环内的五龙口片区嵩山北路和东风路交会处。项目占地大约为144亩,总建筑面积超过35万平方米。项目以郑州芯 TOD+公园生活范本的先锋模式,将轨道交通枢纽系统和城市公园结合起来,塑造“城市生长在公园”中的健康生活样本。

12. 成都梓潼官站 TOD 综合开发项目三期 1 号地块开工

近日,中国五冶集团承建的梓潼官站 TOD 综合开发项目三期1号地块施工总承包工程开工。该项目位于成都市金牛区西华街道侯家社区5、6组,紧邻成都地铁6号线,用地面积约2.9万平方米,暂定规划总建筑面积8.6万平方米,

地下1层、地上11栋建筑，其中9栋住宅，总层数10-17层。梓潼宫站TOD北靠沙西线、南临红光大道，为组团级站点，整体定位为基于TOD+POD（公园城市）的双核驱动发展，将形成功能复合、绿色空间交融的宜居活力公园新社区。三期一号地块的建设将住房配套基础叠加TOD功能，优化城市空间布局，实现片区城市能级提升，同时进一步完善和连接周边各类城市配套设施，形成强大的辐射效应，带动整个区域快速发展。

13. 福州滨江市民广场 TOD 项目设计方案变更顺利通过审批

日前，福州滨江市民广场设计方案变更顺利通过福州市自然资源和规划审批，为推进项目建设迈出坚实一步。滨江市民广场位于福州市台江区闽江北CBD内，总建筑面积11.5万方，是集城市公园、购物中心为一体的TOD项目。新变更的设计方案以「FUNPARK 在屋顶上散步、在公园下购物」为设计理念，从城市地标、生态自然、生活方式体验地出发，打造成「榕-PARK·福州生活方式目的地」。

执笔人

高鹏、宁佳琪、姚皓

TOD

免责声明

本报告的信息均来源于公开资料，本机构对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考。本报告版权仅为本机构所有，未经许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。